

Vorlage-Nr.: **0958-2017/DaDi**
 Aktenzeichen: 033-003
 Fachbereich: EB - Erster Kreisbeigeordneter
 Beteiligungen: *B - Kreisbeigeordnete*
L - Landrat
230 - Finanz- und Rechnungswesen
541 - Zuwanderung und Flüchtlinge

Produkt: **1.05.04.01 Einrichtungen f. Aussiedler u. Ausländer**

Nr.	Gremium	Status	Zuständigkeit
1.	Kreisausschuss	N	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
2.	Haupt- und Finanzausschuss	Ö	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
3.	Kreistag	Ö	Zur abschließenden Beschlussfassung

Betreff: **Außerplanmäßige Ausgabe gemäß § 100 HGO - Ankauf der Liegenschaft Außerhalb 22 "Storkebrunnchen"**

Beschlussvorschlag:

1. Auf Basis des Wertgutachtens des Büro Deisen Immobilienbewertung, Martinstraße 13, 55116 Mainz vom 13.06.2017 erfolgt der Ankauf der Liegenschaft „Außerhalb 22 „Storkebrunnchen in 64331 Weiterstadt (Flur 20, Flurstück 3/2, 3/8 und 3/7).

Der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB wurde mit 1.517.000,00 EUR zum Stichtag 30.05.2017 ermittelt.

Die seitherigen Eigentümer haben ein Verkaufsangebot von 1.450.000,00 EUR an den Landkreis gerichtet. Da dieses unter dem ermittelten Verkehrswert liegt, wird zu dieser Summe ein Kauf erfolgen.

Die erforderlichen Mittel für den Kaufpreis und die anfallenden Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren) in Höhe von 1.550.000 EUR werden gem. § 100 HGO auf dem Produkt 1.05.04.01 unter der Maßnahme "Ankauf Liegenschaft „Storkebrunnchen" außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt durch Einsparungen im Produktbereich 03.

2. Die Verwaltung wird erneut grundsätzliche rechtliche Prüfungen veranlassen, ob die bestehenden Mietverträge unter Berücksichtigung der §§ 313, 314, 569, 543 u.a. BGB vorzeitig außerordentlich gekündigt werden können.

Begründung:

Die Liegenschaft Außerhalb 22, Weiterstadt wurde vom Kreisausschuss des Landkreises zur Unterbringung von Asylbewerbern angemietet. Die Laufzeit des Mietverhältnisses begann am 01.02.2014 und endet am 31.01.2024.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, und ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Wie sich im laufenden Betrieb herausgestellt hat, ist die vorhandene Kleinkläranlage rein rechnerisch für die dort untergebrachten Bewohner ausreichend. Durch fehlerhaftes Nutzerverhalten kam es allerdings zur Ableitung ungeklärten Abwassers in den anschließenden Graben. Das diesbezüglich wasserrechtlich eingeleitete Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, eine Einleitererlaubnis in den Graben besteht derzeit nicht.

Die Liegenschaft wurde im Verlauf des letzten Jahres nicht mehr zur Unterbringung von Asylbegehrenden genutzt, da wegen der fehlenden Einleitererlaubnis ein wöchentliches Abpumpen des Klärbeckens erforderlich wurde.

Anwaltlich wurde die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses geprüft. Aufgrund des fehlerhaften Nutzerverhaltens kann jedoch ein solches nicht begründet werden.

Die monatliche Miete des Objekts beträgt 18.000,00 EUR. Bis zum regulären Ablauf des Mietverhältnisses würden die Mietzahlungen 1.674.000,00 EUR betragen. Weiterhin müsste ein Leerstandsmanagement, d.h. regelmäßige Kontrollen des Gebäudes durch Hausmeister, Außenanlagenpflege etc. erfolgen.

Aufgrund dieser Situation wurden Verhandlungen mit den Eigentümern geführt. Die Eigentümer könnten sich vorstellen, das Objekt zu veräußern. Als Kaufpreis wurde eine Summe von 1.450.000,00 EUR genannt.

Die Immobilie wäre als Boarding-House, Gaststätte etc. nutzbar, dies ist baurechtlich abgeklärt.

Aufgrund des Leerstandes gab es auch schon Anfragen von Interessenten.

Das nunmehr erstellte Wertgutachten hat einen Verkehrswert in Höhe von 1.517.000,00 EUR zum Stichtag 30.05.2017 ermittelt.

Somit kann die von den Eigentümern aufgerufene Kaufpreissumme von 1.450.000,00 EUR als marktgerecht bewertet werden.

Zur Minderung des Defizites durch einen Leerstand des Objekts bis zum regulären Ablauf des Mietverhältnisses soll ein Ankauf der Liegenschaft erfolgen, die danach sofort wieder veräußert werden soll.

Die Verkaufsverhandlungen sollen durch die beim Landkreis beschäftigten Immobilienökonomie im Fachbereich 541.5 (seitherige Projektgruppe sozialer Wohnungsbau) geführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Produkt: 1.05.04.01
Investitionsmaßnahme: Ankauf Liegenschaft „Storkebrunnchen“

Auszahlungen	2017	2018	2019
Sachkonto: 8050000	1.550.000,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge	2017	2018	2019
Sachkonto:	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

Anlage:

- Anlage 1: Wertgutachten (*steht nicht zum Download über das Internet zur Verfügung*)